

Stadt Friedrichshafen

## **Textteil / Örtliche Bauvorschriften**

zum Bebauungsplan Nr. 219 „Jettenhauser Esch“

Entwurf

15.11.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen: .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich: .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:.....</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): .....	4
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) .....	5
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO).....	5
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	6
3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	6
3.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	7
3.8 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	7
3.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	7
3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):.....	7
3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	9
3.12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	9
3.13 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) zur Sicherstellung des Lärmschutzes und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	9
3.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	12
3.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	13
3.16 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	13
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW.....</b>	<b>14</b>
<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: .....</b>	<b>14</b>
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen: .....	14
1.2 Gebäudehöhen: .....	14
1.3 Fassaden / Wandöffnungen: .....	15
<b>2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden: .....</b>	<b>15</b>
<b>3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen: .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten: .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Niederspannungsleitungen / Antennen: .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Werbeanlagen: .....</b>	<b>17</b>
<b>Teil C: Hinweise .....</b>	<b>18</b>
<b>Teil D: Anhänge .....</b>	<b>21</b>

## Teil A: Textliche Festsetzungen

---

### 1. Rechtsgrundlagen:

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2. Geltungsbereich:

---

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 15.11.2021 festgelegt.

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

---

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist das Plangebiet festgesetzt als:

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO

#### 3.1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO und im MU nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- | WA  | MU   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Gartenbaubetriebe</li><li>• Tankstellen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.</li><li>• Tankstellen</li></ul> |

Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. §13a BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung nicht zulässig.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

3.2.1 ... die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (maximale Anzahl der Vollgeschosse = Wandhöhe / 3,25 m). Im Planteil sind Systemskizzen den einzelnen Baufenstern zugeordnet (Anzahl Vollgeschosse + Staffelgeschosse). Bei den Quartieren E und I (Riegelbebauung Lärmschutz) sind die festgesetzten Höhen gleichzeitig die Mindesthöhen. Die Mindesthöhen der Quartiere E und I (Riegelbebauung Lärmschutz) können um maximal 2 m unterschritten werden.

3.2.2 ... die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt.

3.2.3 ... die Grundfläche (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, um bis zu 50 %, bei bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 80% überschritten werden. Geringfügige Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im Quartier A (A 1 (Kettenhäuser) und A 2 (Doppelhaushälften) ist die Festsetzung der maximalen Grundfläche auf die Einzelparzelle der Individualhäuser bezogen. Bei den Quartieren B – I ist die Festsetzung auf das Gesamtquartier bezogen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Quartier Versorgungsbereich Nord, Bebauung Pacellistraße 15 u. 17 Grundstücke Flstnr. 487 u. 489) kann bei der Verwirklichung des dort angedachten Lebensmitteleinzelhandels, darüber liegenden Wohnungen und Parkplätzen, die Grundfläche bis auf 90 % mit oberirdischen Stellplätzen und den festgesetzten Carports überbaut werden.

- 3.2.4 ... die GF = Geschossfläche (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.2.5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

### **3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.3.1 ... im Quartier A 2 eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur die Errichtung von Doppelhäusern zulässig ist (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 3.3.2 ... die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „g“).
- 3.3.3 ...im Quartier A 1 eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet in der Nutzungsschablone im Planteil mit „a“), Kettenhäuser im Planteil durch Systemskizze definiert (nördliche Grenzbebauung).

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.4.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Erker, Wintergärten, Balkone, Terrassen) über die Baugrenze, ist je Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte, Kettenhaus, im Geschosswohnungsbau die an ein Treppenhaus angeschlossenen Wohnungen) bis zu einer Größenordnung von max. 1,5 m Tiefe und einer Grundfläche bis max. 20 m<sup>2</sup> als Ausnahme zulässig. Übereinanderliegende Gebäudeteile (z.B. übereinanderliegende Balkone) sind als eine Ausnahme zu betrachten.
- 3.4.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze nur im Bereich vor den Garagen/Carports in den Quartieren A 1 (Kettenhäuser) und A 2 (Doppelhäuser) zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14

BauNVO sind nur zulässig, wenn die grünordnerisch mindestens geforderte Gesamtbilanz auf dem Baugrundstück nicht unterschritten wird und hierbei Nebenanlagen, die Gebäude sind, eine Grundfläche von:

- 12 m<sup>2</sup> (zusammengerechnet je Grundstück)  
in den Quartieren A 1 und A 2
- 100 m<sup>2</sup> (zusammengerechnet je Quartier) in den Quartieren B – I und dem Quartier „Versorgungsbereich Nord“ (in der Regel bauliche Anlagen für Standorte von überdachten Fahrradstellplätzen und Müllcontainern) nicht übersteigen. Vorgartenflächen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise können nicht überdachte Fahrradabstellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden.

- 3.4.4 Die im Planteil der Satzung für Garagen, Carports und Gemeinschaftstiefgaragen gesondert festgesetzten überbaubaren Flächen sind zwingend einzuhalten. Es sind darüber hinaus keine weiteren Standorte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO). Im Quartier „Versorgungsbereich Nord“ sind die überdachten Gemeinschaftsstellplätze, die Lärmschutzfunktion wahrnehmen, auf der Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

### 3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.5.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigte Bereiche / Flächen für das Parken von Fahrzeugen/Fahrrädern/Mobilitätsstationen) festgelegt.
- 3.5.2 ... Ein- und Ausfahrtbereiche der Tiefgaragen und dem E-Mobilitätsstandort festgelegt. (Eine Verschiebung des Zufahrtsbereichs um bis zu 7,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden)
- 3.5.3 ... Bereiche festgelegt, entlang denen keine Ein- und/oder Ausfahrt errichtet werden darf.
- 3.5.4 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB („V“ = Verkehrsgrün)

### 3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Standorte der zur Versorgung des Gebiets notwendigen Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur (Trafostation) festgesetzt. Bei der Errichtung darf im Einzelfall und nach Absprache mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt um bis zu 5 m von den im Planteil ausgewiesenen Standort abgewichen werden.

Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebiets notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

**3.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

**3.8 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.8.1 ...innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser (Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken) festgesetzt.

**3.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.9.1 ... öffentliche Grünflächen als: „Grünanlage: Spiel- und Erholungsgrünfläche“ festgesetzt. In diesen Bereichen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen (z.B. Spielgeräte, Brunnen oder Stadtmöblierung).
- 3.9.2 ... private Grünflächen im Quartier „Versorgungsbereich Nord“ festgesetzt (Überhang Parkplätze zur Vermeidung der Zufahrt von der Deblerstr.). In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.

**3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- 3.10.1 Bei der Bepflanzung der nicht überbauten Flächen sind mindestens 70 % insekten- und eidechsenfreundliche, blütenreiche Staudenfluren mit Saatgut bzw. Pflanzware aus regionaler Herkunft zu verwenden (Herkunft: Produktionsraum 8, Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet Südliches Alpenvorland).
- 3.10.2 Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün und Kleingrünflächen  
Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün und sonstige Kleingrünflächen im öffentlichen Raum sind mit einer standortheimischen, artenreichen Kräuter- oder Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn aus funktionalen oder gestalterischen Gründen eine andere Bepflanzung oder Pflege erforderlich ist.

- 3.10.3 Außenbeleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.
- 3.10.4 Dachbegrünung:  
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) inkl. Carports sind, unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 ([www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)) extensiv zu begrünen. Die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 15 cm auszuführen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen. Die durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, Dachterrassen, Dachluken/-fenster etc. nicht begrünbaren Dachflächen dürfen nicht mehr als 30 % der Dachfläche betragen.
- 3.10.5 Begrünung von unterirdischen Anlagen (insb. Tiefgaragen)  
Alle nicht überbauten, unterirdischen Anlagen (insb. Tiefgaragen) sind im Mittel mit einem Gesamtaufbau von 70 cm anzulegen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Mindestdtiefe des Wurzelraumes von 100 cm sicher zu stellen (s. dazu 3.14.4).
- 3.10.6 Bodenbeläge  
Sofern die Barrierefreiheit nicht eingeschränkt wird, sind für untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge und für Stellplätze und Feuerwehrzufahrten ausschließlich begrünte Beläge zulässig (begrünte Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrassen).
- 3.10.7 Vogelschutz  
Im Bereich der zentralen Quartiersachse, im Bereich der Planstraße D sowie am südlichen Rand des Geltungsbereiches dürfen Fassadenteile, Fensterelemente etc. nicht mit Spiegelglas (Außenspiegelungsgrad ab 15 %) und anderen stark spiegelnden Materialien verkleidet werden. Größere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern (z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc.). Alternativ sind Fenster zum Schutz gegen Vogelschlag mit für Vögel erkennbarem Glas (mit UV-reflektierenden Strukturen) auszustatten (gemäß Empfehlungen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. Schmidt, P. Waldburger, D. Heynen, überarbeitete 2. Auflage, 2012).
- 3.10.8 Anbringung von Nisthilfen  
An den Gebäuden sind geeignete Fledermauskästen sowie Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel wie Mauersegler, Mehlschwalben oder Haussperlinge baulich zu integrieren (z.B. Mauerseglerkasten 17B oder Fledermaus Einlaufblende 1FE). Da bei ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz)

zu achten. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden. In den Quartieren mit Reihenhaus und Doppelhausbebauung sind auf dem Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe für Vögel und eine Nisthilfe für Fledermäuse anzubringen, in den Quartieren mit Geschosswohnungsbau sind je Quartier je 10 Nisthilfen für Vögel und 10 Nisthilfen für Fledermäuse baulich zu integrieren (Vögel: Anbringungshöhe 2,50 m - 3,50 m mit Ausrichtung der Flugöffnungen Ost/Süd-Ost; Fledermäuse: Anbringungshöhe mind. 5,00 m mit freier Anflugschneise).

**3.10.9 Behandlung von Niederschlagswasser (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)**

Das Niederschlagswasser, das im Gebiet anfällt ist soweit möglich über Retentionsmulden, Dachflächen und Baumquartiere im Gebiet zurück zu halten. Das überschüssige Wasser ist über einen Regenwasserkanal abzuleiten und südlich der Waggerhauser Straße in einem naturnahen Regenrückhaltebecken zu versickern.

**3.10.10 Durchlässigkeit für Kleintiere**

Zäune sollen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

**3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind / ist ...

3.11.1 ... ein Leitungsrecht L(e) zugunsten der Technischen Werke Friedrichshafen zur Errichtung, Haltung und Unterhaltung der Wasser-, Strom-, Gasversorgung festgesetzt.

3.11.2 ... ein Geh- / Fahr- / und Leitungsrecht G, F, L (all / an / e) zugunsten der Allgemeinheit / der Anlieger / zugunsten der Technischen Werke Friedrichshafen sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger (z.B. zur Breitbandverkabelung) festgesetzt.

**3.12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

3.12.1 ... Sammelanlagen für Tiefgaragen / überdachte und unüberdachte Stellplätze / festgelegt.

**3.13 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) zur Sicherstellung des Lärmschutzes und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**

**Quartiere A - I**

**Bedingte Festsetzung:**

Die Nutzung der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die dem Schallschutz dienende Riegelbebauung (Quartiere E und I) in der vorgegebenen Mindesthöhe hergestellt ist. Als Herstellung in diesem Sinne gelten die Fertigstellung des Rohbaus sowie der Einbau von Fenstern und Türen in der Weise, dass die notwendige durchgängige Mindesthöhe ohne bauliche Lücken mit den zu errichtenden baulichen Elemente erreicht ist.

Im Planteil der Satzung sind Flächen mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZVO (Umgrenzungen der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt) für die folgende Festsetzungen gelten: ...

**Maßgeblicher Außenlärmpegel**

- 3.13.1 ... Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Planteil des Bebauungsplans und in der Abbildung A17 des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

**Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

- 3.13.2 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (siehe auch Abbildung A17 rot karierte Fläche im Lärmgutachten) sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

### **Außenwohnbereiche**

- 3.13.3 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (siehe auch Abbildung A 17 blau karierte Fläche im Lärmgutachten) sind mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag durch Verkehrslärm nicht überschritten wird. Dabei kommen insbesondere verglaste Vorbauten und Loggien in Betracht. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel durch Verkehrslärm  $\leq 62$  dB(A) am Tag vorliegen.
- 3.13.4 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (siehe auch Abbildung A12 lila karierte Flächen im Lärmgutachten) sind entweder
1. eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' befinden
- oder
2. es sind in Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' Fenster nur mit Festverglasung auszuführen. Besteht dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch offenbare Fenster, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.
- oder
3. es sind die Fenster bzw. der zu öffnende Fensteranteil von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' mit einer allseitig überkragenden, vorgelagerten Prallscheibe, die in einem Abstand von mind. 0,5 m vor dem Fenster angebracht wird, zu versehen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis nach den Regeln der TA Lärm erbracht wird, dass an den Immissionsorten, d. h. vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen, der nach der TA Lärm maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird.

### **Quartier Versorgungsbereich Nord**

- 3.13.5 Im südlichen Bereich des Kundenparkplatzes ist beiderseits eine durchgehende fußgedichtete aktive Lärmschutz-Maßnahme (Carport) in einer Länge von ca. 30,00 m zu errichten. Der Carport hat eine Auskragung von 5 m aufzuweisen. Die nördliche und südliche Seite des Carports kann jeweils offen ausgeführt werden (Siehe auch Lageplan in Anhang 3, Lärmgutachten Sieber Consult, Verbrauchermarkt vom 13.01.2021). Die Lärmschutzmaßnahme muss ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m<sup>2</sup> aufweisen.

- 3.13.6 Entlang der Westfassade sind Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer), die bündig zur Fassade sind, als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffentbare Fenster auszuführen (Siehe auch Lageplan in Anhang 3, Lärmgutachten Sieber Consult, Verbrauchermarkt vom 13.01.2021).

### **3.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):**

- 3.14.1 öffentliche Flächen  
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind mittel- oder großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Stammumfang bei Pflanzung beträgt in 1 m Höhe mind. 18 - 20 cm. Zur Gehölzpflanzung sind nur Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 im Anhang I zulässig. Die Pflanzungen dürfen von den planzeichnerisch festgesetzten Standorten um max. 1 m abweichen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung zu erfolgen.
- 3.14.2 private Baugrundstücke  
Auf den privaten Baugrundstücken im gesamten Plangebiet (abzüglich der Innenhöfe, siehe dazu 3.13.3) sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum und mindestens drei Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang bei Pflanzung beträgt in 1 m Höhe mind. 16 -18 cm. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nachdem die Gebäude bezugsfertig sind zu erfolgen. In den Quartieren mit Mehrfamilien-Geschoßwohnungsbauten sind ausschließlich standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung, in den Quartieren mit Doppel- und Reihenhausbebauung nur standortgerechte Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 im Anhang I zu verwenden. Es sind standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.
- 3.14.3 Innenhöfe  
Im Bereich der Wohnhöfe sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Wohnhoffläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum und mindestens drei Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang bei Pflanzung beträgt in 1 m Höhe mind. 18 - 20 cm. Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume 1. Ordnung (zu mind. 30 %) und 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 im Anhang I zu verwenden. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nachdem die Gebäude bezugsfertig sind zu erfolgen.
- 3.14.4 Herstellung der Baumscheiben  
Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und einer Mindestdtiefe des Wurzelraums von 1 m vorzusehen, auch bei unterbauten Flächen. An Standorten an denen eine Baumscheibengröße von 12 m<sup>2</sup> nicht möglich ist, muss der durchwurzelbare Bodenraum ein Volumen von min. 15 m<sup>3</sup> und die Fläche der Baumscheibe min. 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, müssen mindestens dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden und der Wurzelraum mit einem verdichtbarem Baumsubstrat ausgefüllt sein. Die Baumscheiben sind mit Staudenfluren aus ein- und mehrjährigen Arten zu begrünen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden ist Saatgut aus regionaler Herkunft Produktionsraum 8, Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet Südliches Alpenvorland. Die Ansaatmischung muss eine Mindestanzahl von 15 krautigen Arten enthalten.

#### 3.14.5 Fassadenbegrünung

Teile baulicher Anlagen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> fensterloser Außenwandfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2 m Wandlänge wird dabei mindestens eine Kletterpflanze verwendet. Die Pflanzbereiche sind ausreichend zu dimensionieren. Es sind geeignete architektonische Elemente als Kletterhilfe (Gitter, Spanndrähte) an der Fassade anzubringen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

#### 3.14.6 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Bereiche sind Bäume und Sträucher in Form einer Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB):**

Soweit im Planteil der Satzung keine Stützmauern festgelegt sind, müssen die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen von den Angrenzern auf deren Grundstücke geduldet werden.

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den jeweils angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen, Randsteine oder auch Stützmauern (einschließlich der ggf. notwendigen Fundamentierungen) bis zu einer Höhe von max. 1 m erforderlich. Diese sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.

### **3.16 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):**

3.16.1 Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude als absolutes Maß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Ein Unter- und Überschreiten ist ausnahmsweise um bis zu 30 cm zulässig. Bei gewerblichen Nutzungen bzw. Gemeinbedarfsnutzungen können diese ausnahmsweise auch mehr abweichen (z.B. auf Straßenniveau) um u.a. auch einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen.

## **Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW**

---

### **Rechtsgrundlage:**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), werden i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 219 „Jettenhauser Esch“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

#### **1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:**

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung ...

- ... sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind, mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm.

Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind, mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) sind auf den Flachdächern nicht zulässig. Technische Aufbauten (z.B. Lüftungsgeräte o.ä.), sowie aufzuständernde Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern zulässig, müssen aber vom Dachrand mind. 1,5 m abgerückt sein.

#### **1.2 Gebäudehöhen:**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Wandhöhen und Firsthöhen als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt sich als Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit

der Dachdeckung. Bei Flachdächern ist darüber hinaus eine umlaufende Attika von bis zu 50 cm zulässig.

### **1.3 Fassaden / Wandöffnungen:**

Als Fassadenmaterial sind unzulässig: glänzende oder reflektierende oder fluoreszierende Materialien, wie z.B. polierter Natur- und Kunststein, Kunststoff, glänzende Zementplatten, Metall. Es sind vorwiegend helle Fassadenoberflächen zu nutzen mit einem Albedo-Wert von über 10%.

## **2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:**

Aneinander angrenzende Doppelhaushälften und Kettenhäuser müssen zwingend folgende Gestaltungsvorgaben einhalten:

- a) gleiche Traufhöhen zur Haupteinschließung hin, bei den Kettenhäusern darf aufgrund der Topographie ein Höhenversatz zwischen den Einzelhäusern von bis zu 35 cm entstehen.
- b) in Material und Oberflächenstruktur einheitliche Fenster und Außenputz.

Die Punkte a) und b) gelten auch für aneinander gebaute Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“).

## **3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:**

Alle nicht überbauten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht durch planungsrechtlich zulässige und auf die Grundflächenzahl anzurechnende Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO und bzw. oder durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, sind zu einem Flächenanteil von mind. 50 % zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, sprich Schotter-, Splitt-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung, ist nicht zulässig. Die Umsetzung der gärtnerischen Anlage hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Sofern die Barrierefreiheit nicht eingeschränkt wird, sind für untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge und für Stellplätze und Feuerwehrezufahrten ausschließlich begrünte Beläge zulässig (z.B. begrünte Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster oder Schotterrasen).

Im Geltungsbereich der Satzung sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Haupt- oder Garagengebäude zu integrieren. Sämtliche außerhalb von Gebäuden auf privaten Baugrundstücken aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrü-

nen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben. Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angeordnet werden.

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste 2 im Anhang D und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Hecken aus Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,40 m Höhe ab Oberkante Gelände. Notwendige Stützmauern gelten nicht als Einfriedigungen, deren sichtbare Höhe ist auf 0,40 m limitiert. Bei höher notwendigen Stützmauern sind diese, falls möglich, zu terrassieren (je Terrasse gilt dann ebenfalls eine sichtbare Höhe von 0,40 m). Falls eine Terrassierung nicht möglich ist, können die Stützmauern ausnahmsweise auch mit einer Wandbegrünung versehen werden. Mit Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten. Ebenerrdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m können durch einen Sichtschutz bis zu einer Höhe von 1,80 m abgeschirmt werden.

Das natürliche Geländeniveau darf durch Auffüllungen / Abgrabungen nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 80 cm verändert werden. Abgrabungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

Bei aneinander angrenzenden Grundstücken muss das Geländeniveau aneinander angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis zu einer Größe von max. 80 cm zulässig. Die notwendigen Stützmauern sind auch hier auf eine sichtbare Höhe von 0,40 m limitiert. Bei höher notwendigen Stützmauern sind diese, falls möglich, zu terrassieren (je Terrasse gilt dann ebenfalls eine sichtbare Höhe von 0,40 m. Falls eine Terrassierung nicht möglich ist, können die Stützmauern ausnahmsweise auch mit einer Wandbegrünung versehen werden). Dies gilt ausnahmsweise auch für Terrassen bis max. 15 m<sup>2</sup> an den Grundstücksgrenzen.

Mit dem Bauantrag ist ein verbindlicher Freiflächenplan einzureichen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Dachbegrünung) dargestellt sind.

#### 4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Bei Doppel- und Kettenhäusern sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (z.B. hintereinanderliegende, bzw. Garagenvorplatz) werden angerechnet. Bei Mehrfamilienhäusern gilt pro Wohneinheit folgender KFZ-/Fahrradstellplatzschlüssel:

##### **KFZ**

Wohnungen unter 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	0,5 Stellplätze
Wohnungen ab 50 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	0,8 Stellplätze
Wohnungen über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	1,0 Stellplätze

##### **Fahrrad**

Pro 30 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche (Block bzw. Quartier)	1 Stellplatz + Zuschlag von 10% auf die Gesamtsumme
--	---

Tiefgaragen sind grundsätzlich so ins Gelände einzupassen, dass sie zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht als Hochbauten in Erscheinung treten: durch Geländemodellierung, Be- und Eingrünungsmaßnahmen sind sie in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.

Falls dies aus städtebaulichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen (z.B. Feuerwehrezufahrten, o.ä.) nicht möglich ist, kann ausnahmsweise auf eine Geländemodellierung verzichtet werden. Die dann entsprechend sichtbaren Tiefgaragenwände sind durch Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Nicht in den Geschosswohnungsbau integrierte, eingehauste Tiefgaragenzufahrten sind ebenfalls einzugrünen (Dach- und Fassadenbegrünung).

## **5. Niederspannungsleitungen / Antennen:**

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

## **6. Werbeanlagen:**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und straßenzugewandt zulässig, je werbende Einrichtung nur 1 Werbung.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen in einer Höhe von mehr als 3,50 m über der angrenzenden Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die in Form von Auslegern an die Außenwand von baulichen Anlagen angebracht werden, dürfen eine maximale Ausladung von 60 cm nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche darf je Seite maximal 1,00 qm einnehmen.

Werbeanlagen, die an der Fassade des Gebäudes angebracht werden, müssen unterhalb der Brüstungshöhe des 1. OG bleiben und dürfen nicht höher als 60 cm sein.

Der Gesamtabstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade darf nicht größer als 25 cm sein.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 2,50 qm nicht übersteigen.

Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden.

Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

Hinweis und Verweis: In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist Fremdwerbung außerhalb der Stätte der Leistung als Hauptanlage nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Die Festsetzungen bzgl. der Beleuchtung (unter 3.9.3 Festsetzung im Bebauungsplan) ist analog auch für Werbeanlagen anzuwenden.

## Teil C: Hinweise

---

### 1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen etc.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

### 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen; ein ortsnaher Wiedereinbau ist anzustreben. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm<sup>2</sup> durchgeführt werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Bei Bodenabgrabungen und -aufschüttungen ist eine fachgerechte Zwischenlagerung zu gewährleisten. Ober- und Rohboden ist getrennt zu lagern. Die Lagerung von Oberboden darf höchstens in Mieten von einem Meter Höhe erfolgen. Bei Zwischenlagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

### 3. Wärmepumpen unterliegen der TA Lärm. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am vorgesehenen Standort ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 4. Artenschutz

Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um zu verhindern, dass ein Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG eintritt, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen, Gebäuden mit Fensterläden, mit Öffnungen im Dachstuhl oder mit für Kleintiere zugänglichen Gewölbekellern) sowie vor der Rodung von Gehölzen von einem Sachverständigen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Werden Bruthöhlen, Winterquartiere oder Hinweise auf den dauernden Aufenthalt geschützter Tierarten angetroffen, ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis zu verständigen. In Abstimmung mit der Behörde sind vor weiteren Bauaktivitäten entsprechende Schutzmaßnahmen zu entwickeln (z.B. Abriss bzw.

Rodung nur im Winter-Halbjahr; ggf. Anlage von Ersatzquartieren). Zum Bauantrag ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Gutachten vorzulegen.

Unumgängliche Arbeiten an Gewässern, inkl. Kleingewässern sind gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Amphibienlaichzeit durchzuführen (September bis Februar) und mit dem Landratsamt abzustimmen.

#### 5. Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen wie Bauschutzzaun oder Wurzelvorhang vor Beeinträchtigungen (wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum durch Bodenauftrag oder Materiallagerung, mechanische Schädigungen durch Baufahrzeuge und Abgrabungen oder Eintrag umweltgefährdender Stoffe) zu schützen. Zum Schutz zu erhaltender Gehölze sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

#### 6. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Ab-senkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

#### 7. Hinweise zu Kampfmitteln

Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann aus dem im Gutachten dargestellten Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets, der als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen ist (auf der Anlage 1 in der unteren Abbildung kreuzschraffiert), noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher ist für diesen, in der unteren Abbildung auf der Anlage 1 kreuzschraffierten Anteil des Untersuchungsgebiets eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden. Bitte setzen

Sie sich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder mit einem privaten autorisierten Unternehmen wegen den zu ergreifenden Maßnahmen in Verbindung. In den Bereichen des Untersuchungsgebiets, die außerhalb des „bombardierten Bereichs“ liegen, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.

**Legende**

-  Sprengbombentrichter
-  Blindgängerverdachtspunkt, wahrscheinlich ist hier ein Blindgänger ausgegraben und entschärft worden
-  "bombardierter Bereich"
-  Untersuchungsgebiet

N

ca.-Maßstab 1 : 2 500



0 ca. 100 m



Ergebnisse der Luftbildauswertung.

<p><b>Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung</b>                  Jettenhausener Esch, Flst. 96/1 + 96/11                  Friedrichshafen</p>	<p>06.10.2015</p>	<p>Anlage 1</p>
<p>R. HINKELBEIN                  Luftbildauswertung                  Uhuweg 22, 70794 Filderstadt</p>		<p>Telefon: (0711) 77 99 222                  Telefax: (0711) 77 99 231                  hinkelbein@luftbildauswertung.eu</p>

## Teil D: Anhänge

### Anhang I: Pflanzlisten

Erläuterung Bedeutung:

✿ hohe Bedeutung für die Artenvielfalt

⌘ stadtklimafeste Arten mit hoher Hitzeverträglichkeit

#### Liste 1: Straßenräume

##### Bäume 1. Ordnung (hochwachsende Bäume)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	reine Art	✿	anspruchsaarm
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	'Royal Red'	✿⌘	alle Böden außer nasse Böden
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	reine Art	⌘	frische bis feuchte Böden
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	reine Art	✿⌘	anspruchsaarm
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>	reine Art	⌘	anspruchsaarm
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	reine Art	⌘	anspruchsaarm
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	reine Art	⌘	anspruchsaarm
Schmalblättrige Esche	<i>Fraxinus angustifolia</i>	reine Art	⌘	frische bis feuchte Böden
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	reine Art	✿⌘	anspruchsaarm
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	reine Art, 'Plena'	✿	frische bis feuchte Böden
Traubeneiche	<i>Quercus patrea</i>	reine Art	✿	anspruchsaarm
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	reine Art; 'Fastigiata'	✿	tiefgründige Böden
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	reine Art	⌘	anspruchsaarm
Robinie	<i>Robinia pseudacacia</i>	reine Art, 'Nyirsegi', 'Sandraudiga', 'Semperflorens',	⌘	anspruchsaarm
Amerikanische Linde	<i>Tilia americana</i>	'Nova'	✿⌘	anspruchsaarm
Ulme	<i>Ulmus-Hybriden</i>	'Sapporo Autumn Gold'	✿	anspruchsaarm

## Liste 2: Innenhöfe, private Grünflächen und Hausgärten

### Bäume 1. Ordnung (hochwachsende Bäume)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	reine Art, 'Cleveland', 'Columnare', 'Emerald Queen' 'Olmsted', 'Allershausen', 'Royal Red', 'Summershade'	✿ ✕	alle Böden außer nasse Böden
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	reine Art	✿	anspruchsaarm
Birke	<i>Betula pendula</i>	reine Art	✿	anspruchsaarm
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	reine Art	✿	frische bis feuchte Böden
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	reine Art	✿ ✕	anspruchsaarm
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	reine Art	✿	frische bis nasse Böden
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	reine Art; 'Fastigiata'	✿	tiefgründige Böden
Silberweide	<i>Salix alba</i>	In Sorten	✿	frische bis nasse Böden
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	reine Art, 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'	✿	anspruchsaarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>		✿	frische bis feuchte Böden
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>		✿	anspruchsaarm
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>		✿	anspruchsaarm

### Bäume 2. Ordnung (weniger hochwachsende Bäume, max. 10-15 Meter)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Obsthochstämme			✿	sortenabhängig
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	reine Art, 'Elsrijk'	✿	anspruchsaarm
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>	'Robin Hill'		anspruchsaarm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	reine Art, 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'	✿	anspruchsaarm
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		✿	frische bis feuchte Böden
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>		✿	frische bis trockene Böden
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	reine Art, Sorten z.B. 'Plena'	✿	frische bis feuchte Böden
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	reine Art	✿	frische bis feuchte Böden

## Sträucher

Deutscher Name	botanisch	Bedeutung	Standort
Beerensträucher	z.B. <i>Ribes</i>	✱	sortenabhängig
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Japanische Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>		frische Böden
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	✱	anspruchsaarm
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	✱	anspruchsaarm
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Echter Rotdorn	<i>Crataegus monogyna 'Pauls Scarlet'</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Deutzie	<i>Deutzia spec.</i>		frische bis trockene Böden
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>		frische bis feuchte Böden
Zaubernuss	<i>Hamamelis × intermedia (in Sorten)</i>		feuchte Böden
Strauchheibisch	<i>Hibiscus syriacus</i>		frische bis feuchte Böden
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	✱☿	frische Böden
Hortensien in Sorten	<i>Hydrangea spec</i>		sortenabhängig
Gewöhnlicher Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	☿	trockene Böden
Japanische Kerrie	<i>Kerria japonica</i>		frische bis feuchte Böden
Perlmutterstrauch, Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>		frische bis feuchte Böden
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	✱	anspruchsaarm
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	✱	anspruchsaarm
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus spec.</i>		anspruchsaarm
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera 'Nigra'</i>		frische bis trockene Böden
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa spec.</i>	✱	trockener, lockerer Boden
Strauchrosen	(z.B. <i>Rosa canina, arvensis, gallica, rubiginosa, agrestis, tomentella, alpina, coriifolia, villosa</i> ) <i>Salix spec.</i>	✱	sortenabhängig
Strauchweide	<i>Strauchweiden</i> ( <i>S. x cinerea, x fragilis, x tiandra, x purpurea, x caprea, x viminalis, x aurita, x elaeagnos, x nigricans</i> )	✱	sortenabhängig

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	✱	anspruchsarm
Eibe	<i>Taxus baccata</i>		frische Böden
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	✱	frische bis trockene Böden
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus 'Sterile'</i>	✱	frische bis feuchte Böden

**Heckenpflanzen für Einfriedungen**

Beerensträucher		✱	sortenabhängig
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	✱	anspruchsarm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	✱	anspruchsarm
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	✱	anspruchsarm
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	✱	anspruchsarm
Wildrosen in Sorten	<i>Rosa spec.</i>	✱	sortenabhängig

**Liste 3: Fassadenbegrünung**

## mehrjährige Kletterpflanzen

Deutscher Name	botanisch	Wuchshöhe	Ranktyp
Alpen-Waldrebe	<i>Clematis alpina</i>	2-3 m	mit Rankhilfe
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i> , auch Sorte 'Rubens'	5-8 m	mit Rankhilfe
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	4-10 m	mit Rankhilfe
Schlingenknoöterich	<i>Fallopia aubertii</i>	8-12 m	mit Rankhilfe
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>	6-10 m	Selbstklimmer
Wilder Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	6-10 m	mit Rankhilfe
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	3-6 m	Selbstklimmer
Rotes Geißblatt	<i>Lonicera x brownii</i>	3-4 m	mit Rankhilfe
Garten-Geißblatt, Jelän- gerjelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	3-6 m	mit Rankhilfe
Feuer-Geißblatt	<i>Lonicera heckrottii</i>	2-4 m	mit Rankhilfe
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>	3-4 m	mit Rankhilfe
Japanisches Geißblatt	<i>Lonicera japonica</i>	3-6 m	mit Rankhilfe
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	3-4 m	mit Rankhilfe

Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>	8-10 m	Selbstklimmer
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii'	8-10 m	Selbstklimmer
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	8-10 m	Selbstklimmer
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	8-10 m	mit Rankhilfe
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>	1-3 m	mit Rankhilfe
Japanischer Blauregen	<i>Wisteria floribunda</i>	6-8 m	mit Rankhilfe
Chinesischer Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	8-10 m	mit Rankhilfe